

Zarządzenie nr 65/16

Rektora Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku

z dnia 3.11.2016 r.

w sprawie wprowadzenia Instrukcji w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmu części nieruchomości, powierzchni w budynkach oraz innego majątku trwałego i niskocennego, stanowiącego własność Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku

Na podstawie §42 ust. 15 Statutu Uczelni zarządzam, co następuje:

§ 1

1. Wprowadzam Instrukcję w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmu części nieruchomości, powierzchni w budynkach oraz innego majątku trwałego i niskocennego, stanowiącego własność Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku.
2. Instrukcja, o której mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Traci moc Zarządzenie nr 11/12 Kanclerza Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku z dnia 25.09.2012 r. w sprawie wprowadzenia Instrukcji w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmowania części nieruchomości, powierzchni w budynkach lub innego majątku trwałego stanowiącego własność Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Rektor



prof. dr hab. Adam Krętowski

Instrukcja

w sprawie określenia zasad wydzierżawiania lub wynajmu części nieruchomości, powierzchni w budynkach oraz innego majątku trwałego i niskocennego, stanowiącego własność Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku

§ 1

1. Instrukcja określa warunki i zasady postępowania w przypadkach wydzierżawiania lub wynajmu nieruchomości lub ich części, powierzchni w budynkach lub innego majątku trwałego i niskocennego będącego własnością Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku.
2. Akty prawne w oparciu o które została opracowana instrukcja:
 - a) Ustawa Prawo o szkolnictwie wyższym z dnia 27 lipca 2005r. (tj. Dz.U.2012.572 z późn. zmianami),
 - b) Statut Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku,
 - c) Regulamin Organizacyjny Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku,
 - d) Regulamin korzystania z infrastruktury badawczej Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku .
3. Ilekroć w instrukcji jest mowa o:
 - a) Stronie - rozumie się przez to strony umowy o charakterze cywilnoprawnym zwane dalej w przypadku umowy najmu: wynajmującym i najemcą lub w przypadku umowy dzierżawy: wydzierżawiającym i dzierżawcą,
 - b) Osobie trzeciej - oznacza to uczestnika konkursu,
 - c) Umowie - rozumie się przez to umowę cywilnoprawną najmu lub dzierżawy zawieraną na czas określony lub nieokreślony,
 - d) Części składowej nieruchomości - oznacza to dla celu niniejszej instrukcji część budynku lub gruntu stanowiącego własność Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku,
 - e) Instrukcji - rozumie się przez to niniejszą instrukcję określającą zasady najmu i dzierżawy oraz udostępniania majątku trwałego i niskocennego stanowiącego własność Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku,
 - f) Konkursie - oznacza to pisemny konkurs ofert.

§ 2

1. Wynajem lub wydzierżawianie nieruchomości, powierzchni w budynkach oraz innego majątku trwałego i niskocennego nie może prowadzić do ograniczenia prowadzenia działalności statutowej Uniwersytetu Medycznego.
2. Rozporządzanie składnikami aktywów trwałych w rozumieniu przepisów o rachunkowości, w zakresie określonym w ustawie z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (t.j. 2016, poz. 154, z późn. zm.), wymaga zgody ministra właściwego do spraw Skarbu Państwa, w przypadkach gdy wartość rynkowa przedmiotu rozporządzenia przekracza równowartość w złotych kwoty 250.000 euro, obliczonej na podstawie średniego kursu ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski, według stanu z dnia wystąpienia o zgodę, po uprzednim uzyskaniu zgody Senatu Uczelni.
3. Wykorzystywanie majątku wytworzonego lub nabytego w związku z realizacją projektów finansowanych lub współfinansowanych ze źródeł zewnętrznych, w okresie realizacji oraz w okresie trwałości projektu, powinno następować z uwzględnieniem regulacji wynikających z umowy o dofinansowanie realizacji projektu oraz zgodnie z

odpowiednimi wytycznymi w tym zakresie, po uprzednim uzyskaniu zgody Kanclerza, Kierownika projektu i kierownika jednostki organizacyjnej.

4. W przypadku składników majątku zaliczanego do infrastruktury badawczej, korzystanie z infrastruktury odbywa się na zasadach określonych w Regulaminie korzystania z infrastruktury badawczej Uniwersytetu Medycznego w Białymstoku.

§ 3

1. Wyłonienie najemcy bądź dzierżawcy nieruchomości następuje w drodze pisemnego konkursu ofert, z zastrzeżeniem postanowień §11.
2. Pisemny konkurs ofert nie ma zastosowania w przypadku najmu nie przekraczającego 40 m² lub najmu okazjonalnego.
3. W przypadkach, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu zastosowanie mają negocjacje z potencjalnymi najemcami lub dzierżawcami w oparciu o cenę ustaloną na bazie kalkulacji kosztów sporządzoną przez Sekcję Rozliczeń, Kosztów i Analiz i zatwierdzoną przez Kwestora, powiększoną o marżę zysku, bądź cenę rynkową. W obu przypadkach wymagane jest zatwierdzenie cen przez Kanclerza.
4. Informacja o organizowaniu konkursu może być ogłoszona w prasie, na stronie internetowej UMB, oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie UMB na co najmniej 15 dni przed upływem terminu składania ofert.
5. Konkurs przeprowadza Komisja w składzie co najmniej 3-osobowym powołana Zarządzeniem Kanclerza.
6. Komisja każdorazowo określa warunki konkursu w szczególności:
 - a) przedmiot umowy
 - b) minimalny czynsz najmu/dzierżawy,
 - c) termin składania ofert,
 - d) termin i miejsce otwarcia ofert,
 - e) istotne postanowienia umowy.
7. Kryterium konkursu jest miesięczna lub roczna stawka czynszu za m² i/lub stawka czynszu za składnik/-i majątku ruchomego.
8. Umowa zawierana jest z podmiotem, który zaoferował najkorzystniejsze warunki.
9. W przypadku nie wyłonienia Najemcy/Dzierżawcy w pierwszym konkursie ofert ogłasza się drugi konkurs z możliwością obniżenia ceny wywoławczej. Decyzję o wysokości obniżki ceny podejmuje Kanclerz w porozumieniu z Rektorem.

§ 4

1. W przypadku nie wyłonienia najemcy/dzierżawcy w drugim konkursie, Kanclerz po uzgodnieniu z Rektorem, podejmuje decyzję o wynajęciu/wydzierżawieniu nieruchomości w jednym z niżej podanych trybów:
 - a) podejmuje negocjacje i zawiera umowę z oferentem biorącym udział w tym konkursie i oferującym najkorzystniejsze warunki,
 - b) uruchamia postępowanie z wolnej ręki – poszukiwanie oferenta – jeżeli nikt nie zgłosił się do konkursu,
 - c) ogłasza następny pisemny konkurs ofert z zachowaniem od początku procedury z Instrukcji nie później niż w ciągu 6-ciu miesięcy od uruchomienia poprzedniego konkursu.
2. Czynsz najmu/dzierżawy nie może być niższy niż koszty ponoszone przez Uniwersytet Medyczny na nieruchomość lub składniki majątku trwałego i niskocennego będące przedmiotem najmu/dzierżawy, ustalony zgodnie z §7 Instrukcji.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach czynsz najmu/dzierżawy nieruchomości lub składników majątku trwałego i niskocennego w umowie zawartej w jednym z trybów określonych w ust. 1 może być obniżony, jednakże nie może być ustalony poniżej kosztu bezpośredniego, o którym mowa w §7 ust. 1 Instrukcji. Decyzję w tej sprawie podejmuje Kanclerz w porozumieniu z Rektorem.

§ 5

1. Z postępowania konkursowego Komisja sporządza protokół.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.

§ 6

1. Umowa najmu/dzierżawy winna być zawarta zgodnie z postanowieniami niniejszej Instrukcji i określać w szczególności:
 - a) przedmiot najmu/dzierżawy,
 - b) wysokość czynszu najmu/ dzierżawy,
 - c) zasady uiszczania opłat dodatkowych,
 - d) sposób i termin płatności,
 - e) zasady waloryzacji czynszu i możliwość zmiany jego wysokości,
 - f) zasady kontroli przedmiotu umowy,
 - g) warunki rozwiązania umowy przez wynajmującego,
 - h) zapis dotyczący ponoszenia odpowiedzialności cywilnej przez najemcę/dzierżawcę,
 - i) okres trwania umowy.
2. Ponadto umowa na wynajem/dzierżawę powierzchni lokalu, w którym znajdują się inne składniki majątku trwałego i niskocennego, które podlegają wynajmowi/dzierżawie, winna zawierać dodatkowo:
 - a) wykaz składników majątku trwałego i niskocennego,
 - b) wysokość opłat za poszczególne pozycje, ustalone zgodnie z §7
 - c) sumaryczną kwotę – wysokość opłat za najem/dzierżawę tych składników.
3. Przekazanie i odbiór majątku wynikającego z postanowień umowy odbywa się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 7

1. Wysokość stawki czynszu najmu czy dzierżawy winna być oparta na kalkulacji kosztów uwzględniającej koszty bezpośrednie ponoszone przez uczelnię plus narzut kosztów pośrednich uczelni oraz marżę zysku.
2. Kalkulacja kosztu bezpośredniego nieruchomości powinna uwzględniać koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania oraz umorzenie.
3. Kalkulacja kosztu bezpośredniego składników majątku trwałego (grupa GUS 2-8) winna być ustalana w sposób następujący:
 - a) składniki majątkowe będące w okresie odpisywania amortyzacji – wysokość odpisu,
 - b) składniki majątkowe zamortyzowane – wysokość odpisu który był dokonywany w okresie amortyzacji proporcjonalnie do okresu najmu/dzierżawy.
4. Wysokość opłaty za sale ćwiczeniowo-laboratoryjne ustala się w łącznej kwocie – czynsz za wynajmowaną powierzchnię + opłata za dzierżawę sprzętu.
5. Kalkulację kosztu bezpośredniego składników niskocennych, niepodlegających amortyzacji ustala się jako wartość początkowa podzielona przez roczną jednostkę czasu i przemnożoną przez czasokres najmu/dzierżawy.

6. Kalkulację, o której mowa powyżej opracowuje Sekcja Rozliczeń, Kosztów i Analiz uwzględniając informacje otrzymane z właściwej merytorycznie jednostki organizacyjnej.

§ 8

1. Nakłady mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego/wydzierżawiającego.
2. Nakłady dokonane przez najemcę/dzierżawcę w trakcie trwania umowy nie podlegają zwrotowi z zastrzeżeniem ust.3.
3. W przypadku, gdy niezbędne jest dokonanie nakładów koniecznych, których obowiązek poniesienia spoczywa na Uniwersytecie Medycznym, możliwa jest partycypacja w kosztach ich poniesienia bądź pokrycie w całości przez najemcę/dzierżawcę na warunkach ustalonych w umowie lub aneksie.

§ 9

Przekazanie uprawnień wynikających z umowy najmu lub dzierżawy możliwe jest wyłącznie w uzasadnionych przypadkach za pisemną zgodą Uniwersytetu Medycznego, o ile nie wpłynie to na zmniejszenie czynszu i w istotny sposób nie zmieni przeznaczenia przedmiotu najmu.

§ 10

1. Umowę najmu lub dzierżawy zawiera się na czas określony lub nieokreślony.
2. W przypadku umowy najmu lub dzierżawy na czas określony istnieje możliwość przedłużenia umowy, o ile dotychczasowy najemca lub dzierżawca należycie wywiązywał się z umowy.

§ 11

1. Uniwersytet Medyczny może udostępniać powierzchnię użytkową w swych budynkach na tzw. najem okazjonalny tj. na zorganizowanie imprezy kulturalnej, okolicznościowej, pokazu, odczytu, szkolenia itp.
2. Wysokość opłat za tzw. najem okazjonalny określa cennik ustalony przez Dział Administracyjno-Gospodarczy i Usług, na podstawie kalkulacji kosztów sporządzonej przez Sekcję Rozliczeń, Kosztów i Analiz, zatwierdzony przez Kanclerza.
3. Cennik, o którym mowa w ust. 2 winien być aktualizowany przynajmniej raz w roku.
4. Stawki czynszu najmu ustalane winny być na poziomie nie niższym niż kalkulacja kosztów sporządzona przez Sekcję Rozliczeń, Kosztów i Analiz.
5. Uzasadnienie wysokości cen rynkowych winno opierać się na pisemnej notatce służbowej, wykazującej informacje o wysokości stawek czynszu najmu podobnych powierzchni przez inne podmioty.

§ 12

1. Dział Administracyjno-Gospodarczy i Usług zobowiązany jest prowadzić rejestr zawartych umów najmu i dzierżawy.
2. Kierownik Działu Administracyjno-Gospodarczego i Usług zobowiązany jest przedłożyć Kanclerzowi w terminie do dnia 31 grudnia każdego roku sprawozdanie z wykonanych umów.
3. Sprawozdanie w szczególności powinno zawierać:
 - a) liczbę i rodzaj zawartych umów,
 - b) rodzaj wydzierżawienia innego majątku trwałego i niskocennego,
 - c) wysokość przysługującego czynszu,
 - d) czas trwania umów.

4. Kierownik Działu Finansowo-Księgowego zobowiązany jest do sporządzania miesięcznych informacji dotyczących zaległości w opłatach wynikających z umów najmu i dzierżawy, zawartych przez Dział Administracyjno-Gospodarczy i Usług.
5. Informacja powyższa winna zawierać w szczególności wykaz dłużników oraz kwotę zaległości.
6. Informacja, o której mowa w ust.4 i 5 winna być przekazywana nie później niż do dnia 25 następnego miesiąca Kierownikowi Działu Administracyjno- Gospodarczego i Usług.

Rektor



prof. dr hab. Adam Krętowski